



die Immobilienfinder

Zwischen Halensee und Grunewald -
vermietete, helle 2,5-Zimmerwohnung mit schönem Sonnenbalkon
und eigener Garage
Cunostr. 63 • 14193 Berlin

Wohnfläche ca. 60,67 m² • Zimmer: 2,5 • Kaufpreis 249.000,- EUR
Kaufpreis Garage 12.000,- EUR



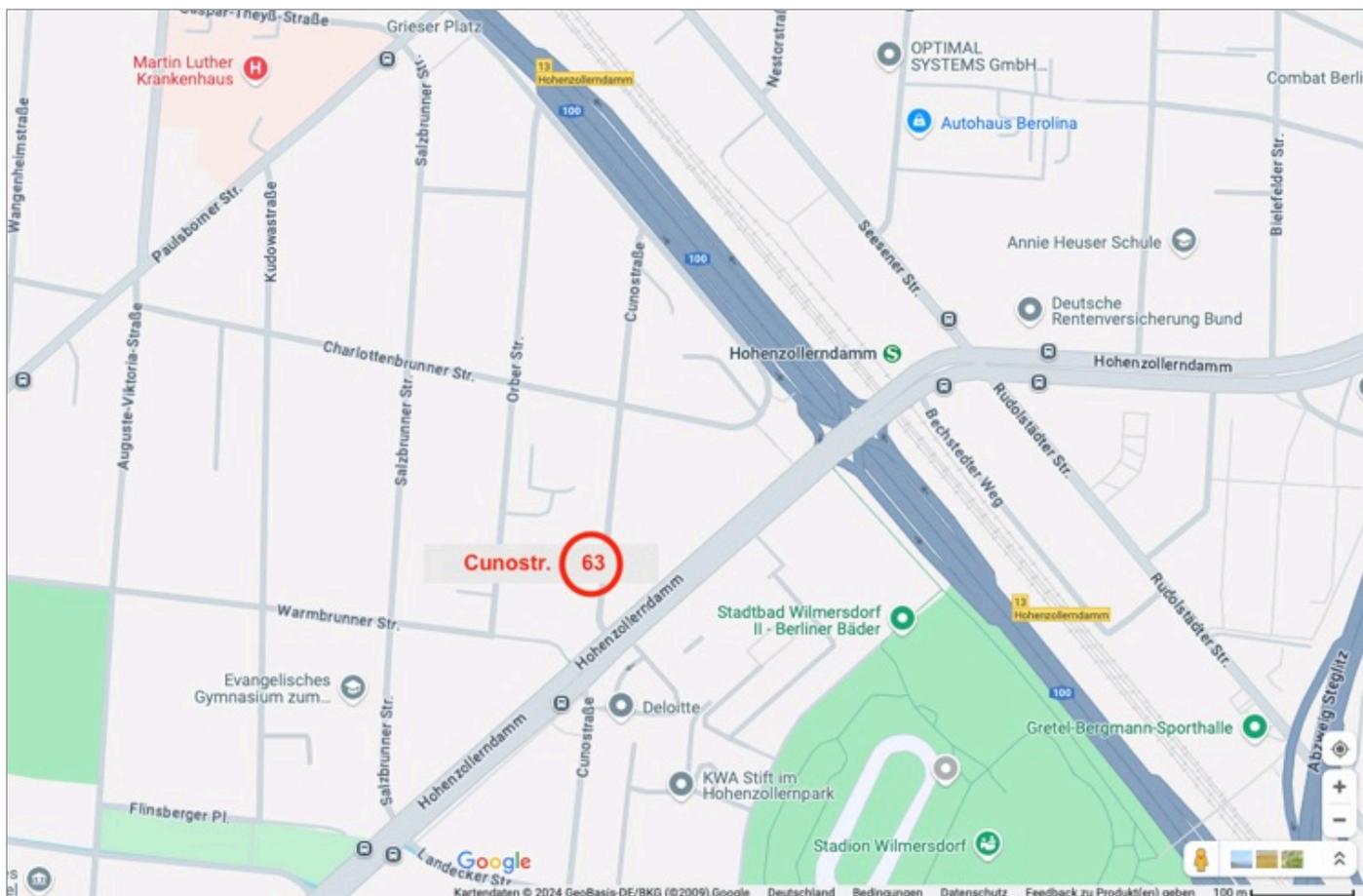
Immobilienfinderin
Anke Knoche

Boliviarallee 24 • 14050 Berlin

Tel +49 (0) 30 - 31 01 66 22

Fax +49 (0) 30 - 31 01 62 54





Lageplan

WICHTIGES IM ÜBERBLICK

• Wohnfläche ca.	60,67 m ²	• Energieverbrauchsausweis	Verbrauchsausweis
• Zimmer	2,5	• Endenergieverbrauch	101,2 kWh/ m ² a
• Etage	2	• Energieeffizienzklasse	D
• Etagenzahl	4	• Energieträger	KWK - fossil
• Balkon	ja	• Heizungsart	Fernwärme
• Keller	ja	• Baujahr	1956
• Wannenbad	1	• Provision für den Käufer	3,57 % inkl. 19%MwSt.
• Kunststofffenster	ja	• Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage	mtl. 262,00 €
		• Garage mit eigenem Grundbuchblatt	



OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen!

Die vermietete, helle 2,5 Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoß eines soliden Mehrfamilienhauses, das zu einem Ensemble von mehreren Wohnhäusern gehört. Errichtet wurden die Häuser im Jahr 1956 auf einem parkähnlichen, ca. 9.156 m² großen Grundstück mit schönen Grünflächen und immer wieder eingestreuten, gepflegten Pflanzungen.

Der zentrale Flur bietet neben einer praktischen Abstellnische und einer kleinen Abstellkammer, Zugang zu Bad und Küche, Wohn- und Schlafzimmer. Diese liegen nach Westen ausgerichtet auf der anderen Hausseite, die vor allem vom sonnigen Balkon aus einen schönen Blick auf die vorgelagerten Gartenbereiche freigibt. Erholende Feierabende garantiert!

Die Wohnung wird obligatorisch mit einer Garage verkauft, die ein eigenes Grundbuchblatt besitzt.

AUSSTATTUNG

- Optimaler Grundriss mit praktischer Kammer in der Diele
- Laminat und Fußbodenfliesen in den Wohnräumen
- Große Glasfront zum großzügigem Sonnenbalkon
- Helles Wannenbad mit Fenster
- Kunststofffenster mit Wärmesolierverglasung
- Schöner Sonnenbalkon zur Westseite



Der Balkon



Rückansicht

LAGEBESCHREIBUNG

Das nördlich des Hohenzollerndamms wunderbar ruhig gelegene Wohnviertel ist der ideale Ausgangspunkt sowohl für Ausflüge in den nahe gelegenen Grunewald, als auch für Shopping-Touren zum benachbarten Kurfürstendamm. Südlich des Hohenzollerndamms schließt sich das Gelände des Sommerbades und der Eissportbahn mit seinen vielfältigen Sportangeboten an.

Das kommerzielle Zentrum Schmargendorfs mit seinen abwechslungsreichen Restaurants, Cafés und Weinhandlungen ist in wenigen Fußminuten erreichbar. Junge Familien finden hier ein gutes Angebot an Kitas, Schulen und Spielplätzen, auch in den immer wieder in die Wohnbebauung eingestreuten kleinen Parkanlagen. Gute Anbindung an den ÖPNV, S-Bahn und Buslinien sind in fußläufiger Entfernung.

SONSTIGES

Die Gesamtmiete in Höhe von 630,17 € setzt sich wie folgt zusammen:

Nettokaltmiete: 492,17 €

Betriebskostenvorschuss: 83,00 €

Heizkostenvorschuss: 55,00 €

Das Hausgeld in Höhe von 262,00,- € beinhaltet 47,22 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Mieteinnahmen Garage: 45,00 € Hausgeld Garage: 16,00 €

Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer.

Praktischer Gemeinschaftsfahrradkeller und eigenes, großzügiges Kellerabteil

Bitte beachten Sie, um die Privatsphäre des Mieters zu schützen, haben wir Fotos verwendet, die die Wohnung vor der Zeit der Vermietung zeigen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf Mitteilungen des Verkäufers oder dessen Beauftragten, daher sind Irrtum, Zwischenverkauf oder Auslassungen vorbehalten. Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir sind seit 1998 der Verbindungspunkt zwischen Käufer und Verkäufer. Unser freundliches Immobilienbüro steht Ihnen als professioneller Partner gerne zur Verfügung.

Auch bei einer Wiedervermietung sind wir Ihr Partner bei der Umsetzung.



Das Wohnzimmer (unvermietet)



Das Schlafzimmer (unvermietet)



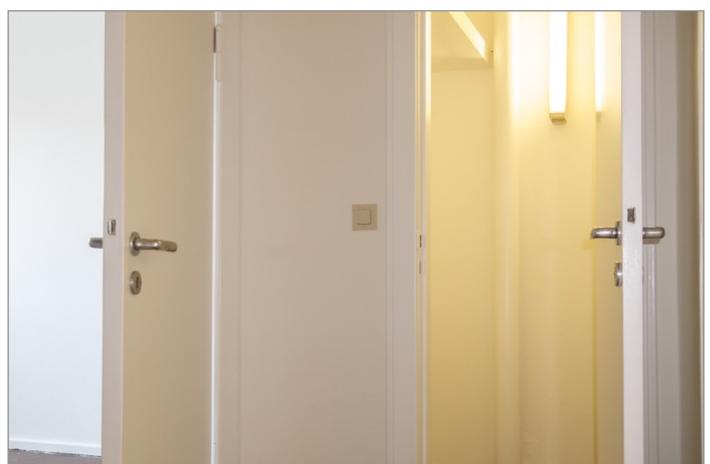
Das Wannenbad (unvermietet)



Die Küche (unvermietet)



Das kleine Zimmer (unvermietet)



Die kleine Kammer im Flur (unvermietet)



Das Treppenhaus



Gartenansicht



Hofansicht



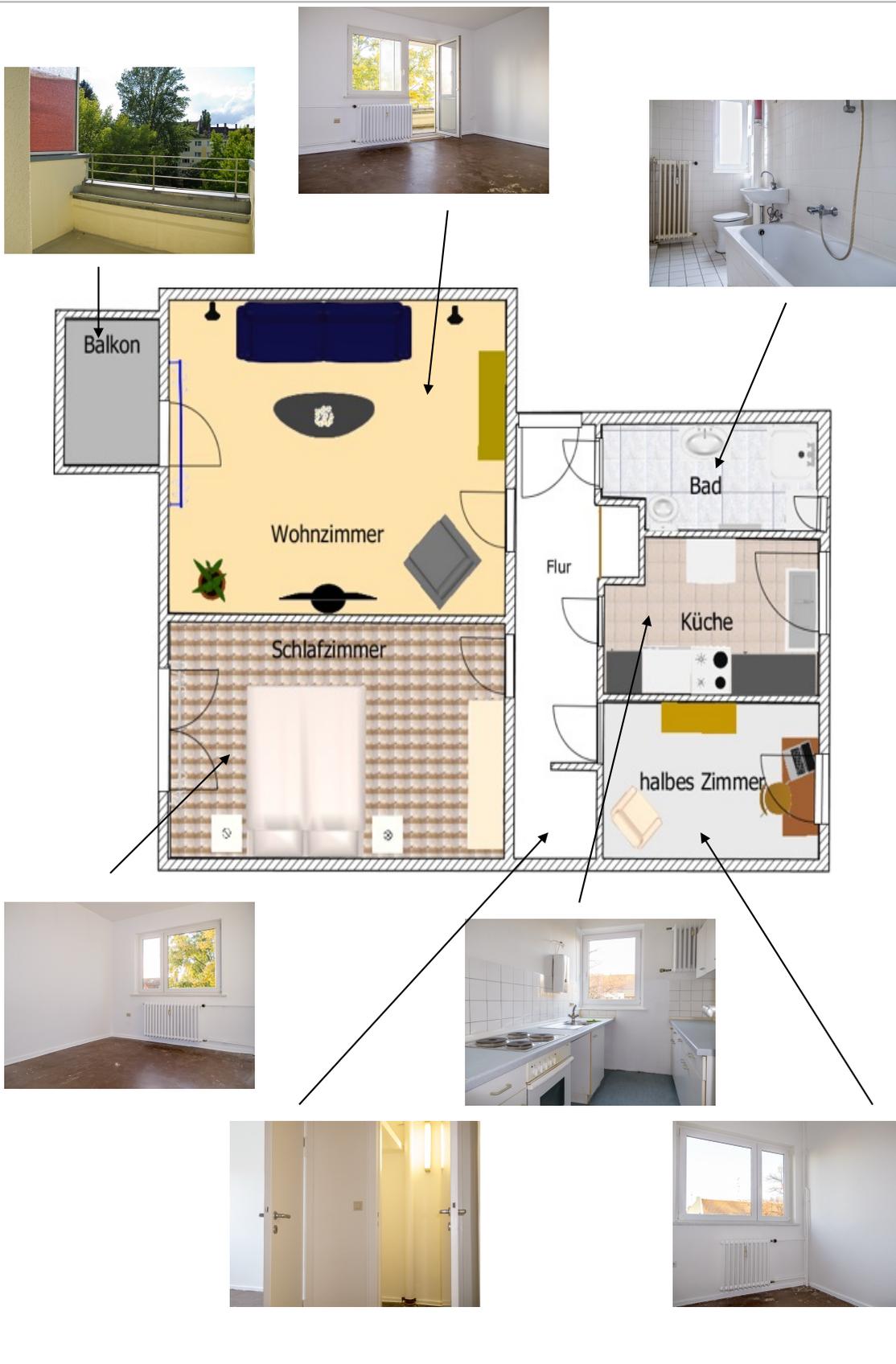
Herbstimpressionen



Nachbarschaft ...



... und Umgebung



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur zur Orientierung. Abweichungen zur Anordnung und Beschaffenheit der dargestellten Möbel und Küchenelemente sind möglich. Alle Maßangaben wurden von unserem Auftraggeber übergeben, für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss



Die 3D Darstellung ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur Orientierung. Abweichungen zur Anordnung und Beschaffenheit der dargestellten Möbel und Küchenelemente sind möglich. Alle Maßangaben wurden von unserem Auftraggeber übergeben, für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

3D-Ansicht



Balkonblick

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags über dieses oder ein anderes von uns nachgewiesenen Objektes berechnen wir, die Immobilienfinder Anke Knoche, Ihnen eine Provision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. des tatsächlich beurkundeten Kaufpreises, die im Kaufpreis nicht enthalten ist. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. die Immobilienfinder Anke Knoche hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Sie haben eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erhalten und schlagen das Recht auf Widerruf ausdrücklich aus. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer Zustimmung erlaubt. Sollte Ihnen das Angebot bereits bekannt sein, bitten wir innerhalb von 4 Tagen um eine schriftliche Nachricht. Alle Angaben beruhen auf Mitteilungen des Verkäufers oder dessen Beauftragten, daher sind Irrtum, Zwischenverkauf oder Auslassungen vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.



Boliviarallee 24 • 14050 Berlin

Tel +49 (0) 30 - 31 01 66 22

Fax +49 (0) 30 - 31 01 62 54



Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [die-immobilienfinder Anke Knoche, Bolivarallee 24, 14050 Berlin, Tel-Nr.: 030 31016622, post@die-immobilienfinder.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster- Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An
die-immobilienfinder Anke Knoche
Bolivarallee 24
14050 Berlin

post@die-immobilienfinder.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*) / erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen